CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussement de sol non liés et nécessaires à une opération autorisée dans le secteur
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sont admises sous réserve :
  - qu'elles ne pas présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - que les nécessités de leur fonctionnement à l'ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis pourra être refusé si le projet ne concoure pas à améliorer la sécurité ou la salubrité du secteur.

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

PDF Pro Evaluation

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres lorsqu'ils desservent un ou deux logements, et à 6 mètres au-delà de deux logements.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres lorsqu'elles desservent un ou deux logements, et 6 mètres au-delà de deux logements.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, et être conçues de manière à permettre un désenclavement éventuel des parcelles situées à l'arrière.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Les branchements doivent être établis en souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains en cas de lotissements ou d'opérations groupées.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite

PDF Pro Evaluation

ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe de la RD 38.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées (sauf pour les entrées de garages) :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- dans le cas de constructions groupées.
- dans le cas d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation ; dans ce cas, la limite latérale effective de la vois est prise comme alignement.

Pour l'implantation par rapport aux voies piétonnes et autres espaces publics que les voies : les règles de l'article Up7 sont applicables.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L>H/2, minimum 3 mètres). Cette distance est portée à 5 mètres dans le cas d'une limite comportant une haie à préserver

Toutefois, à l'exception du cas d'une limite comportant une haie à préserver, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- la hauteur totale au droit des limites est inférieure à 3,50 mètres, ou 5,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et n'excède pas les dimensions de celui-ci.
- les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas d'opérations groupées, exception faite des limites de l'opération avec les parcelles riveraines.

PDF Pro Evaluation

Le rebord intérieur des piscines doit être implanté avec en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 5 mètres dans le cas d'une limite séparative comportant une haie à préserver.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m2 et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. »

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements artisanaux et aux commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain sous réserve du respect des règles de l'article Up7 et des règles de sécurité particulières aux activités concernées.

Les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m^2 calculée conformément à l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

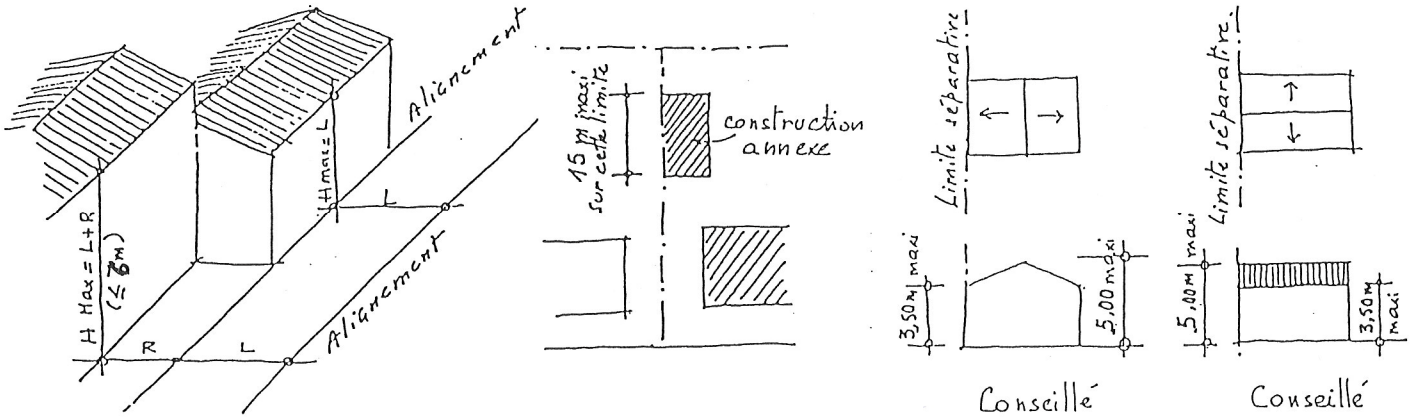
10.2 – Hauteur absolue

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) et à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes (voir schémas) est limitée à 5 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- la longueur bâtie sur la limite séparative ne doit pas excéder 15 mètres,
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 3.50 mètres sauf dans le cas d'un mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 5 mètres.

PDF Pro Evaluation



Les constructions à usage autre qu'habitation et annexe doivent faire l'objet d'une étude particulière et s'intégrer dans le bâti existant.

10.3 – Hauteur relative

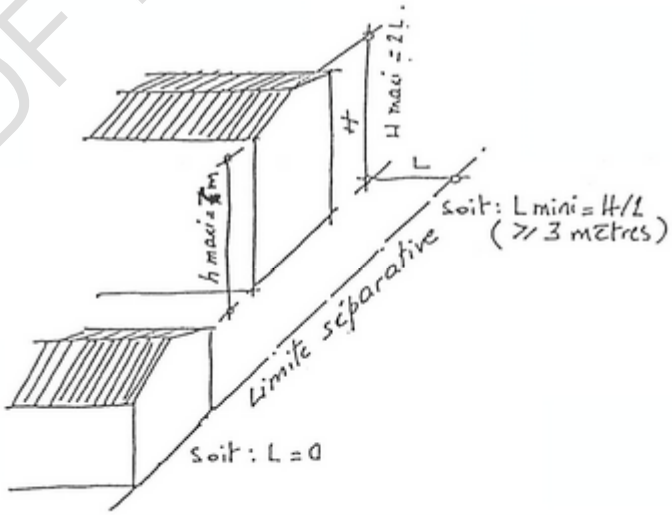
La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

10.3.1 – par rapport à l'alignement (voir schéma)

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
Pour les voies d'une largeur inférieure à 6 mètres, cette disposition ne s'applique pas, et les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

10.3.2 – par rapport aux limites séparatives (voir schéma)

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article U 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.



ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PDF Pro Evaluation

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres formes et matériaux que ceux cités ci-après peuvent être autorisés dans le cas d'architecture contemporaine qui les justifie par la qualité du bâti.

11.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier.

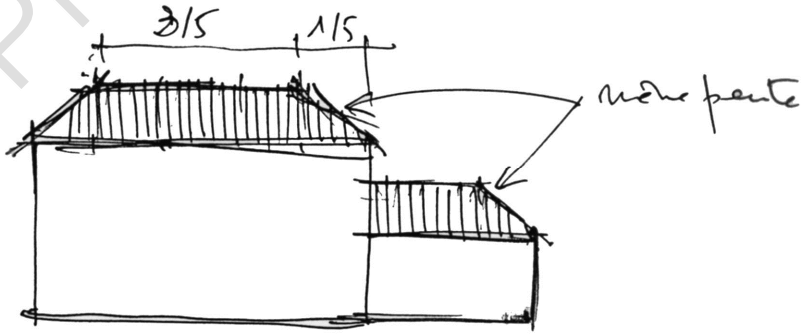
Les murs doivent être enduits (enduit projeté ou lissé de façon rustique), toute fantaisie d'exécution étant interdite. Un bardage bois peut être autorisé ponctuellement.

Les balcons, terrasses, escaliers extérieurs ne doivent pas être en porte à faux mais construits sur un mur porteur formant si besoin est, balustrade. Ils sont enduits comme les murs. Les rebords peuvent être couronnés par des tuiles creuses.

Quelle que soit leur constitution, les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction dont elles constituent une extension, et doivent donc s'harmoniser avec le volume principal existant

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple : intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 25 à 37%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières. Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble des ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu' elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.
Les toitures terrasses en extension peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...,).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.
Tout couronnement industriel en béton est proscrit.

PDF Pro Evaluation

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

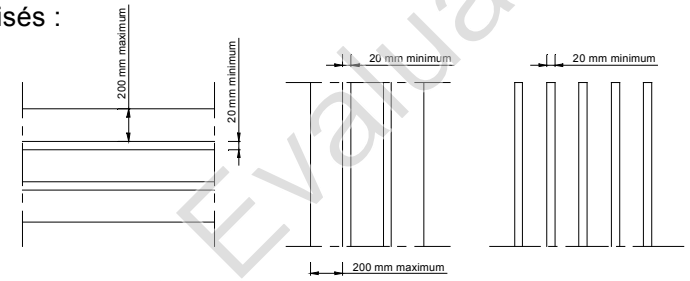
11.3 - Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'une "déclaration d'édification de clôture", selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

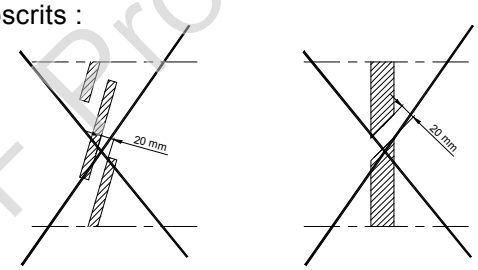
- Clôtures sur espaces publics : elles doivent être constituées :
    - soit par une haie vive de hauteur maximale 1,60 m, avec ou sans grillage, ce dernier ne devant pas être apparent côté espace public,
    - soit par un muret traité comme les murs de l'habitation, avec un couronnement simple (glacis légèrement arrondi, ou tuiles canal), de hauteur maximale 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne devant jamais excéder 1,60 m. Pour le dispositif à « claire voie », un vide de 20 mm au minimum doit séparer les uns des autres les éléments horizontaux ou verticaux (lisses, clins, barreaudage) constituant la clôture. Chaque clin n'excèdera pas une largeur de 200 mm (voir croquis).

SYSTEMES A CLAIRE-VOIE

Sont autorisés :



Sont proscrits :



- Clôtures en limites séparatives : leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 m. Une clôture constituée par un rang de panneaux en béton ou parpaings semi-enterrés (d'une hauteur maximale visible de 20 cm) surmontés d'un grillage, de claustras en bois ou d'une brande est admise.

- Dans le cas où les clôtures sur voies et espace public et celles en limites séparatives sont de hauteur différente, la différence de hauteur doit être rattrapée (voir croquis) :

    - de manière progressive dans la portion de clôture en limite séparative :

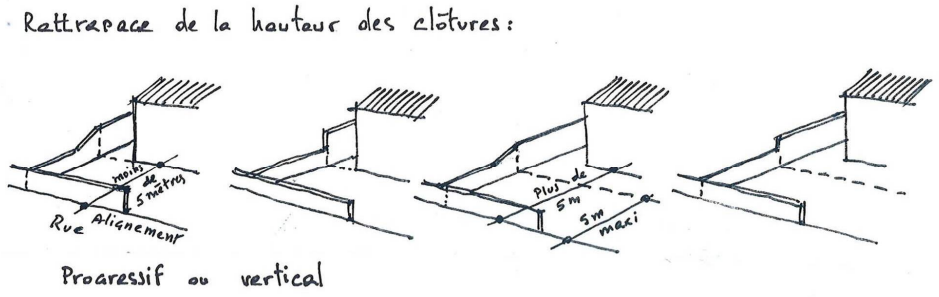
        ✓ comprise entre l'alignement et le droit de la façade sur voie ou espace public si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement,

    ou :

        ✓ sur une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure,

PDF Pro Evaluation

- ou de manière verticale, au droit de la façade si la construction est édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement, ou à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement si la construction est édifiée à une distance supérieure.



11.4 - Autres constructions

Leur volume doit être étudié afin de limiter au maximum la saillie dans le paysage urbain.

Les parois verticales sont en maçonnerie enduite (teinte « dans la masse » ou peinture), ou en bardage métallique laqué, ou en bois traité. Dans tous les cas, les teintes doivent être accordées au volume : plus celui-ci est important, plus la tonalité générale doit être neutre (nuances de gris chaud, de beige,...). Les couleurs vives et le blanc ne sont admis que sur des petites surfaces.
Les toitures sont de préférence à faible pente ou en terrasse. Les couvertures non masquées par un bandeau sont en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite, ou avec une finition d'étanchéité autoprotégée de cette même teinte. Les volumes de faible ampleur assimilables à une habitation peuvent être couverts en tuiles

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couvertes en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m^2 et la hauteur est inférieure à 2,50 m.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m^2 y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs réalisés avec aide financière de l'Etat pour lesquels le nombre de places exigible est limité à 1.

- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain de localisation agréée par la Commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

PDF Pro Evaluation

Les places de stationnement exigées doivent être réalisées dans un rayon de 200 mètres de la construction principale.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

✓ **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

✓ **Éléments de paysages naturels à préserver**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7ème du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

PDF Pro Evaluation